ÉDITION SPÉCIALE PLU

BOUSSY info

www.ville-boussy.fr

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PLU À PARTIR DU 5 MARS

Le 29 novembre dernier, après 18 mois de travail et d'échanges, le Conseil municipal a arrêté le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de Boussy-Saint-Antoine qui sera soumis à partir du 5 mars à enquête publique.

Au terme de ce processus, le PLU doit se substituer à l'actuel Plan d'occupation des sols (POS) et fixera les règles d'urbanisme qui s'appliqueront dans les différents secteurs de notre commune pour les 10 à 15 prochaines années.

L'enquête publique, conduite par un commissaire enquêteur indépendant désigné par le Président du Tribunal administratif de Versailles, permettra à tous ceux qui le souhaitent de donner leur avis, au-delà de la large consultation initiée depuis le début de l'élaboration du PLU.
Pour permettre à l'ensemble des habitants de connaître les grandes lignes du règlement du PLU, nous avons souhaité vous adresser le présent document qui présente notamment le plan de zonage voté en Conseil municipal.
L'ensemble du dossier du PLU, comprenant le diagnostic, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et ses annexes est consultable en mairie et sur le site internet de la ville, www.vile-boussy.fr, rubrique « Plan local d'urbanisme ».

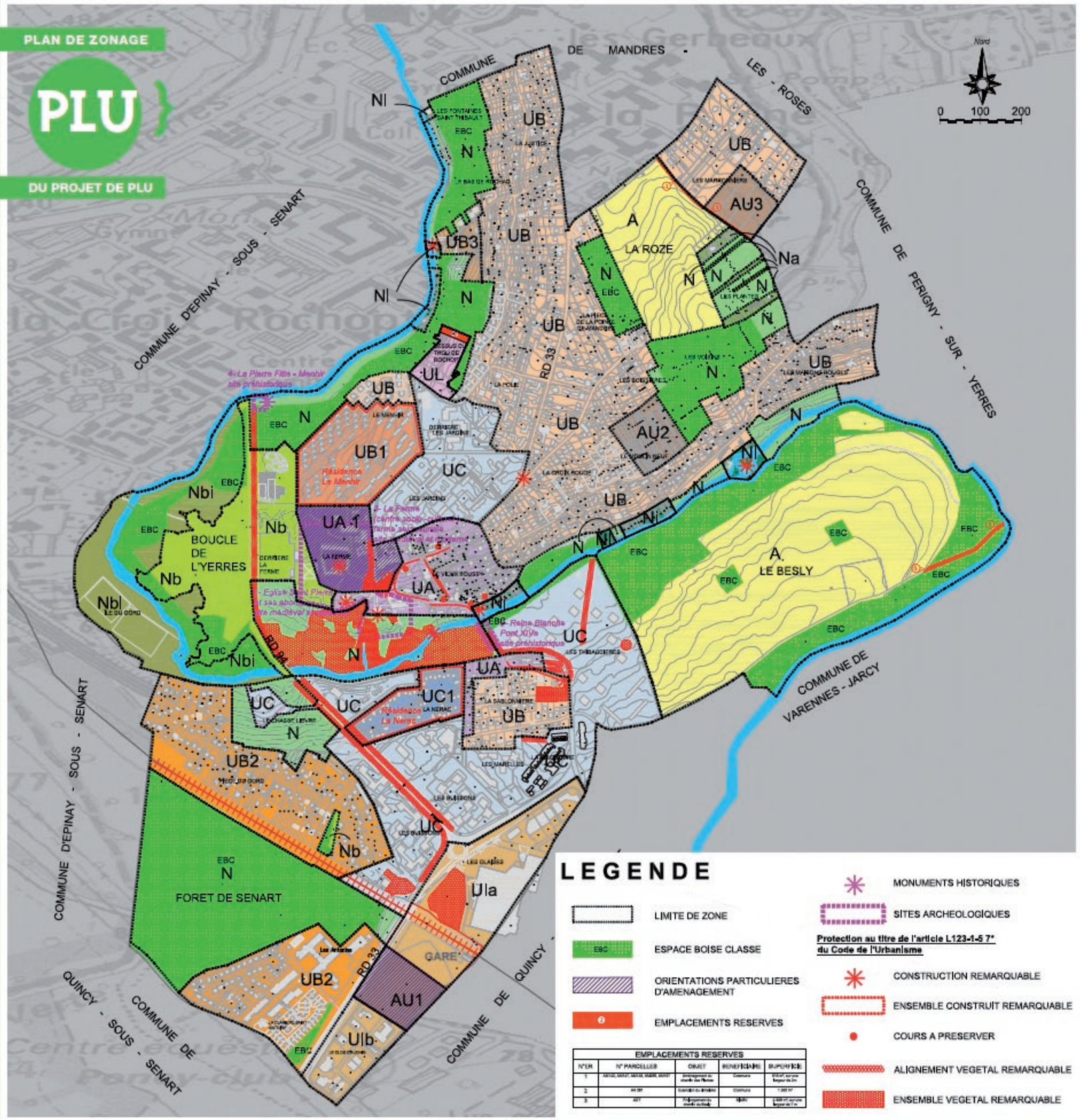
La municipalité

Préserver, maîtriser et préparer l'avenir

PLAN DE ZONAGE

PLU

DU PROJET DE PLU



> Protéger l'environnement
> Pérenniser les espaces agricoles

Zones N et A : Le projet de PLU étend les zones naturelles (N, Na, Nb, Nbi) et agricoles (A) protégées de plus de 15 hectares. Espaces verts, boisés ou champs : leur ensemble couvrira 140 hectares soit 48% du territoire communal.

Des espaces boisés protégés : Dans les zones naturelles et agricoles comme dans les zones urbanisées, le projet de PLU identifie et protège des espaces boisés ou des alignements d'arbres remarquables.

Zone UL : Le projet de PLU préserve le coteau de l'Yerres accueillant aujourd'hui le cimetière communal et prévoit l'extension de ce dernier en cas de besoin.

> Améliorer le cadre de vie
> Réaffirmer l'identité des quartiers

Zones UA : Le projet de PLU préserve la forme urbaine et l'identité du Vieux Boussy, tout en renforçant la protection du patrimoine bâti remarquable. Il offre la possibilité d'élaborer un projet cohérent d'aménagement et de dynamisation du cœur de ville (zone UA1) visant à pérenniser le commerce de proximité, requalifier les espaces publics et sécuriser les déplacements, créer un nombre limité de logements autour du centre commercial tout en valorisant les espaces verts et en ouvrant les vues vers la Ferme.

COS : 0,8 - Hauteur maximale : 12 mètres en UA (toitures en pente obligatoires) et 16 mètres en UA1 (sans dépasser 3 étages avec retrait du dernier niveau) - Espaces verts de pleine terre minimum : 20%

Zones UB : le projet de PLU réaffirme la vocation résidentielle de ces zones majoritairement pavillonnaires, et préserve leur caractère actuel (UB, UB2, UB3). Il fixe des règles de protection pour la résidence le Menhir, labellisée patrimoine du 20e siècle par le Ministère de la culture (zone UB1). Pour permettre à une majorité de propriétaires de faire évoluer leurs biens dans un cadre maîtrisé, le projet de PLU offre des possibilités nouvelles d'extensions pour construire une pièce supplémentaire ou une véranda par exemple.

COS : 0,4 en UB et UB1, 0,35 en UB2, 0,2 en UB3 - Hauteur maximale : 10 mètres en UB, UB2, UB3 et 7 mètres en UB1 - Espaces verts de pleine terre minimum : 30%

Zones AU2 et AU3 : Pour ces deux secteurs – déjà urbanisables dans le cadre de l'actuel droit des sols mais qui n'ont pas aujourd'hui fait l'objet d'aménagement – le projet de PLU fixe un règlement particulier afin de limiter la densité des projets qui pourraient être conduits et de garantir leur bonne intégration dans l'environnement urbain existant.

COS : 0,2 en AU2 et 0,3 en AU3 - Hauteur maximale : 12 mètres - Espaces verts de pleine terre minimum : 30%

Zones UC : Comme dans les zones UB, le caractère résidentiel des zones UC est réaffirmé. Le règlement d'urbanisme est adapté à la forme du bâti existant, majoritairement collectif. Il fixe des règles de protection pour la résidence la Nérac, labellisée patrimoine du 20e siècle par le Ministère de la culture (zone UC1). L'aménagement des zones UC étant globalement achevé, le PLU ne prévoit pas d'évolution particulière en matière de construction.

COS : 1 - Hauteur maximale : 18 mètres en UC et 13 mètres en UC1 - Espaces verts de pleine terre minimum : 30%

Zones AU1 : Le projet de PLU prévoit la création d'un parc public entouré d'un éco-quartier dans les friches faisant face à la gare RER, entre le quartier quincéen du Vieillet et la passerelle conduisant au collège et à la Clairière-Saint-Antoine. L'objectif de cette opération, placée sous maîtrise publique, est de sécuriser le site, d'améliorer le cadre de vie de l'ensemble des habitants du secteur et de constituer une offre de logements adaptée aux besoins des Buxaciens.

COS : non réglementé, projet sous maîtrise publique encadré par des orientations d'aménagement et de programmation intégrant un parc public d'environ 5000 m² - Hauteur maximale : 20 mètres - Espaces verts de pleine terre minimum : 20%

> Accompagner le développement économique
> Favoriser la création locale d'emploi

Zones UI : Le projet de PLU prévoit d'encourager les évolutions des zones commerciales et d'activités existantes. Pour le secteur du centre commercial Val d'Yerres 2, il prend acte du projet de requalification porté par le groupe CORA sur les territoires de Boussy-Saint-Antoine et Quincy-sous-Sénart (Ula). Pour la zone du Clos Auchin, le règlement d'urbanisme permet le développement de l'activité et la poursuite du travail engagé par la municipalité avec certains entrepreneurs du secteur pour embellir l'entrée sud de la ville et favoriser l'implantation de nouvelles activités.

COS : 2 en Ula et 1 en Ulb - Hauteur maximale : 15 mètres en Ula et 13 mètres en Ulb - Espaces verts de pleine terre minimum : 5% (obligation de planter les aires de stationnement d'arbres de hautes tiges).

GLOSSAIRE :

Coefficient d'occupation des sols (COS) : A partir du 1er mars 2012, suite à une réforme du code de l'urbanisme, le COS détermine la surface de plancher constructible par rapport à la surface du terrain d'assiette. Par exemple : un terrain de 500 m² auquel s'applique un COS de 0,3 peut accueillir une surface de plancher maximale de 150 m² (500 x 0,3).

Hauteur maximale : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).

Surface de plancher : somme des surfaces des différents niveaux d'un bâtiment clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, hors certaines surfaces comme les aires de stationnement. La surface de plancher se substitue à partir du 1er mars 2012 aux surfaces hors œuvre nette et brute (SHON et SHOB).

Espace verts de pleine terre : surface non imperméabilisée permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Enquête publique : mode d'emploi

Le dossier du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'un registre d'enquête seront accessibles à l'Hôtel de Ville à partir du 5 mars 2012 et jusqu'au 06 avril 2012 à 12 heures. Chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public : lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8 heures 30 à 12 heures 30 et de 14 heures à 17 heures 45 ; jeudi et samedi de 8 heures 30 à 12 heures 30.

Les observations peuvent également être adressées par courrier, avant la fin de l'enquête, à l'attention de Monsieur Jean-Claude Douillard, commissaire-enquêteur, Hôtel de Ville, 5 place des Droits de l'Homme 91800 Boussy-Saint-Antoine. Ces écrits seront annexés au registre.

En outre, le commissaire-enquêteur, se tiendra à la disposition du public à l'Hôtel de Ville lors de ses permanences :
- **lundi 5 mars 2012 de 9 heures à 12 heures**
- **mercredi 14 mars 2012 de 15 heures à 18 heures**
- **samedi 31 mars 2012 de 9 heures à 12 heures**
- **vendredi 6 avril 2012 de 9 heures à 12 heures.**

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rédigera un rapport et émettra un avis sur le projet de PLU. Cet avis sera rendu public et le Conseil municipal prendra en compte ses remarques avant de délibérer définitivement sur le PLU.

A NOTER :
à l'enquête publique relative au PLU de Boussy-Saint-Antoine, les Buxaciens sont appelés par le SyAGE (syndicat intercommunal d'assainissement) à se prononcer sur le zonage d'assainissement de la commune. Monsieur Douillard est également chargé de cette enquête et vous pouvez y participer dans des conditions identiques à celles énumérées ci-dessus.

Renseignements : 01 69 00 13 14.

Les + du projet de PLU :

Un patrimoine vert et architectural préservé

Le PLU permettra de préserver le caractère verdoyant de la commune avec la protection des espaces verts de loisirs et de détente, des alignements d'arbres remarquables et la présence d'îlots boisés dans le tissu urbain. Ce sont ainsi 140 hectares d'espaces non urbanisés qui bénéficieront de protections renforcées grâce au PLU (48 % du territoire communal). Le nouveau droit des sols protègera également le patrimoine urbain et architectural de Boussy-Saint-Antoine.

Maîtriser les évolutions et répondre aux besoins des Buxaciens

Préserver l'identité la commune, c'est aussi permettre les évolutions maîtrisées du tissu bâti pour maintenir la mixité sociale et générationnelle qui fait la richesse de notre commune. Le PLU fixe donc, conformément à la loi, des obligations en matière de logement social et la commune favorisera les projets de créations de petits logements dont le nombre est aujourd'hui très insuffisant par rapport aux besoins, notamment des jeunes actifs et des personnes âgées. Le PLU visera également à favoriser, lorsque cela est possible, les évolutions de biens des propriétaires de maisons individuelles, désireux par exemple de créer une pièce supplémentaire ou une véranda.

Préparer l'avenir et respecter l'environnement

Le projet de PLU intègre totalement l'exigence du développement durable et comportera des prescriptions environnementales volontaristes sur les économies d'énergie, la gestion des déchets ou encore des eaux pluviales. Il valorisera les modes de déplacements alternatifs à l'automobile et prendra en compte les objectifs municipaux d'extension des cheminements de circulations douces.

Développer l'économie locale

Le projet de PLU fait du développement économique et de la création d'emplois dans notre territoire une de ses priorités. Il offrira, en lien avec l'action de la communauté d'agglomération du Val d'Yerres – compétente dans ce domaine – les moyens de saisir les opportunités, notamment en favorisant la rénovation du centre commercial Val d'Yerres 2 et la dynamisation de la zone d'activité du Clos Auchin (à l'entrée de Boussy-Saint-Antoine face au garage Renault). Le futur PLU permettra également d'élaborer un projet d'aménagement et de dynamisation du cœur de ville autour du centre commercial de la Ferme.